



Echaporã-SP, 08 de março de 2024.

Ofício nº 031/2024.

Referência: Ofício/CCJR/001/2024.

Assunto: Informações sobre o Projeto de Lei nº 004/2024, que dispõe sobre a ampliação do perímetro urbano do Município de Echaporã.

Eu, **OMAR BARROS DE MELLO FILHO**, na qualidade de Secretário de Obras e Planejamento Urbano do Município de Echaporã, no uso das atribuições legais que são conferidas por Lei e considerando o pedido de informações formalizado pela CCJR – Comissão de Constituição, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Echaporã, ora representada pelo Nobre Vereador Marcelo Roldon Peres – Presidente da CCJR, venho prestar as seguintes informações pertinentes ao caso. Senão, vejamos.

Em linhas gerais, constata-se que a CCJR da Câmara Municipal de Echaporã objetiva obter informações sobre o Projeto de Lei nº 004/2024, que dispõe sobre a nova delimitação do perímetro urbano da sede do Município de Echaporã.

Pois bem, o Projeto de Lei nº 004/2024 está instruído com justificativa, memorial descritivo e planta do perímetro urbano, com destaque da área que se objetiva incluir como perímetro urbano.

A área, objeto de inclusão no perímetro urbano, é parte da propriedade de Fernanda Costa Freitas, denominada Chácara Jequitiba – matrícula nº 4.868, e parte da estrada municipal ECH – 020. O argumento é de que a inclusão do perímetro urbano e o desmembramento de lotes, e sua habitação, contribuirá para aumentar a

PROCOLO
08/03/2024 16:07h
☺



qualidade de vida e com a arrecadação de impostos do Município de Echaporã.

O **empreendimento** proposto pela empreendedora Fernanda Costa de Freitas envolve apenas **20.000 m²**, que em desmembramento, serão convertidos em **14 (catorze) lotes**, cujo **sistema de esgoto sanitário será de fossa séptica e biodigestor**, que será implantado pelo Comprador do lote. Serão permitidas somente edificações em alvenaria e o abastecimento de água potável será administrado pela SABESP, que realizará a instalação da infraestrutura mediante pagamento.

A **empreendedora**, na qualidade de vendedora do lote, **compromete-se** a realizar e arcar com as despesas relativas à **infraestrutura básica** ainda necessária para formalizar o **desmembramento, demarcação dos lotes**, rede de água **potável**, **energia elétrica e acesso para os lotes**.

A Prefeitura Municipal de Echaporã fica isenta de qualquer despesa de infraestrutura do empreendimento e/ou desmembramento.

Nestes tipos de empreendimentos (sítios e/ou chácaras de recreio), de 1.000 a 2.000 m², com menos de 30 (trinta) lotes, aplica-se uma Legislação que permite uma dispensa especial, ou seja, consegue-se registrar o empreendimento imobiliário diretamente no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Assis.

No presente caso, não precisa de licença da CETESB.

O empreendimento será executado em uma área de 20.000 m², que será destacada de área maior. Portanto, a área de preservação permanente fica na área remanescente de 58.850 m², motivo que não depende de licença da CETESB.



No presente caso não precisa de autorização do GRAPROHAB, pois como dito anteriormente, trata-se de uma dispensa especial.

Segue incluso uma minuta do contrato que será assinado pelos compradores de lotes do empreendimento em questão, que determina a ampliação do perímetro urbano.

Aproveita-se o ensejo para renovar os protestos de elevada estima e distinta consideração aos Nobres Vereadores, ficando a disposição para prestar quaisquer informações complementares.

Por derradeiro, aguarda-se a aprovação do Projeto de Lei nº 004/2024, nos termos regimentais.

Atenciosamente,

OMAR BARROS DE MELLO FILHO
Secretário de Obras e Planejamento Urbano

Exmo. Sr.
MARCELO ROLDON PERES
Presidente da CCJR da Câmara Municipal de Echaporã.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE "CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDAS E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS".

M O D E L O

VALOR R\$

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda, de um lado, como **outorgantes promitentes vendedores, (nome e qualificação do vendedor)**; daqui por diante denominado simplesmente "**vendedor**" e de outro lado como **outorgado compromissário comprador, (nome e qualificação do comprador)**; daqui por diante denominado simplesmente "**comprador**", fica justo e contratado a aquisição do lote de terreno abaixo descrito, mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas.

1ª. – Os vendedores, por força da matrícula nº do Cartório de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Assis, Estado de São Paulo, são proprietários e legítimos possuidores, livre de desembaraçadamente de quaisquer ônus, dúvidas e dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, de uma gleba de terras, sem benfeitorias, situada no perímetro urbano do município de Echaporã e comarca de Assis, Estado de São Paulo, contendo metros quadrados, com as metragens e confrontações constantes do memorial descritivo existente no processo de desmembramento arquivado no referido Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Assis, Estado de São Paulo.

Que a área acima descrita foi desmembrada nos termos da Lei Federal nº 6766 de 19 de Dezembro de 1.979 sob a denominação de, conforme registro número..... na matrícula número....., tudo de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura do município de Echaporã em data de, Decreto Municipal nº de e demais repartições competentes.

Assim pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os vendedores se obrigam e se comprometem a vender ao COMPRADOR, que, por sua vez, deles se obriga a adquirir, UM LOTE DE TERRENO sob número, da quadra "...." que assim se descreve: Frentemetros; lado direito.....metros; lado esquerdo.....metros; e fundos.....metros confrontações:- frente com a rua - lado direito com o lote nº..... lado esquerdo com o lote nº..... fundos com....., com área total de.....metros quadrados, lado.....do logradouro e distante.....metros da rua..... cadastrado sob nº.....na Prefeitura Municipal de Echaporã (SP).

2ª.- O preço certo e ajustado para venda do lote acima descrito é de R\$.....(valor por extenso) e que os mesmos confessam haver recebido em moeda corrente do país, da qual dá ao comprador plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para não mais o repetir.

3ª.- A posse do lote ora compromissado é transmitida nesta data o comprador, porém, a título precário, para ser exercida em nome dos vendedores, sujeita ao bom e fiel cumprimento das cláusulas aqui pactuadas, até a outorga da escritura definitiva.

4ª.- Todos os impostos e taxas que a partir desta data recaírem ou venha a recair sobre o lote ora compromissado, correrão por conta do comprador, mesmo que lançados ou cobrados em nome dos vendedores, entretanto, pelos débitos fiscais anteriores, ainda que de futuro apurados ou lançados, os vendedores serão os únicos responsáveis.

5ª.- Uma vez estando pago o preço adensado no contrato de compromisso de venda e compra, os vendedores farão a outorga ao comprador ou a quem este indicar, da competente escritura definitiva da venda e compra.

6ª.- Correrão por conta do comprador todas as despesas decorrentes de tal ato, tais como emolumentos de cartório, registro, ITBI e demais taxas a conclusão do ato de transmissão.

7ª.- Competirá aos vendedores a faculdade de escolha do cartório para a prática de tal ato, desde que na cidade de Assis - SP.

8ª.- Obriga-se o comprador a receber mencionada escritura, dentro do prazo de trinta dias, contados a partir do recebimento da comunicação escrita dos vendedores, sob pena de não o fazendo, efetuar os vendedores o depósito judicial do lote.

9ª.- Obriga-se o comprador a satisfazer as exigências das autoridades competentes, necessárias ao cumprimento das posturas municipais e do Serviço Sanitário, no que interessarem ao lote objeto do presente contrato, bem como pagar nas épocas devidas, os impostos e taxas relativas ao terreno e as benfeitorias nele realizadas, bem assim, as multas ou penalidades a que der causa. Estado de acordo o comprador, por si, herdeiros e sucessores com a parceria firmada com os vendedores a conclusão das obras de infra-estrutura pendentes; conforme consta do item c) no termo de compromisso urbanístico formalizado entre os vendedores e a Prefeitura Municipal de Echaporã.

Quando, na falta do comprador, tenha os vendedores de atender a qualquer destes encargos, serão eles reembolsados de tudo quanto tiverem despendido, por ocasião do vencimento e conseqüente pagamento da primeira prestação que se seguir, com acréscimo de uma taxa de 10% (dez por cento), sobre o valor.

10ª.- Vencida e não paga qualquer das prestações relativas ao preço, previstas no presente contrato, será o comprador interpelado através do oficial do Registro de Imóveis competente, para que satisfaça a parcela em mora, acrescida dos juros a razão de 2% ao mês, mais a multa de 10% do valor do débito, e isto, no subsequente prazo de trinta (30) dias, sob pena de rescisão contratual, consoante dispõe a cláusula seguinte.

11ª.- Decorrido o prazo assinado pela interpelação prevista na cláusula anterior, e isto sem que o comprador ainda não tenha efetuado o pagamento da prestação em atraso e daquelas que se vencerem até a data do pagamento, acrescida dos juros condicionais, da multa pactuada e das custas de intimação, o presente comprador ficara rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer outra notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Verificada a rescisão, o comprador, bem como os vendedores, se sujeitarão ao disposto na Lei Federal 6766 de 19 de Dezembro de 1.979 em seus artigos 32 e 35.

12ª.- O comprador poderá ceder e transferir seus direitos decorrentes deste contrato, desde que esteja no fiel cumprimento de suas obrigações contratuais, obrigando-se, todavia, a dar de imediato, ciência de sua decisão aos vendedores.

13ª.- No caso de falecimento do comprador, a escritura definitiva de venda e compra do lote somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do componente alvará judicial ou do formal de partilha.

14ª.- Se por qualquer circunstancia forem verificadas na área de terreno, diferenças para mais ou menos, serão feitas às devidas compensações na base do preço desta venda.

15ª.- As construções a serem realizadas no lote compromissado deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos poderes públicos competentes e autorizados pelos respectivos alvarás.

16ª.- O comprador obriga-se a manter sempre limpo o terreno, sob pena de os vendedores mandarem fazer a limpeza do imóvel, cobrando-a do comprador. Ficando terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável da via pública com qualquer tipo de material.

17ª.- O presente contrato é celebrado em caráter essencialmente irrevogável e irrevogável, obrigando-se as partes contratantes, bem como seus herdeiros ou sucessores, a respeitar todas as cláusulas em seus expressos termos.

18ª.- O compromissário comprador declara que tem pleno conhecimento quanto às restrições impostas ao desmembramento, objeto deste instrumento, tanto pelo poder público como

pelos promitentes vendedores de que serão permitidas somente edificações em alvenaria e o abastecimento de água potável, serão administrados pela SABESP, sistema de esgoto sanitário serão de fossa séptica, biodigestor, que será implantado pelo comprador.

19ª.- Os compromissários vendedores se comprometem a realizarem e arcarem com as despesas relativas as infra-estruturas básicas ainda necessárias ao desmembramento, demarcação dos lotes, rede de água potável, energia elétrica e acesso para os lotes.

20ª – A prefeitura Municipal de Echaporã fica isenta de qualquer tipo de infraestrutura a ser realizada no referido desmembramento.

21ª.- Fica eleito o foro da comarca de Assis (SP), com expressa renuncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para serem dirimidas quaisquer questão oriundas do presente contrato.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas (02) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas abaixo qualificadas maiores e capazes, aqui domiciliadas e residentes.

Echaporã, (data)

.....
Vendedora

Comprador

Testemunhas:

1-

2-